

# **NFT – A “nova” forma de proteção e comercialização de bens tangíveis e intangíveis**

## **Módulo: Compra e venda de imóveis no metaverso e com NFT**

**Professor: Luis Fábio Mandina  
Pereira**

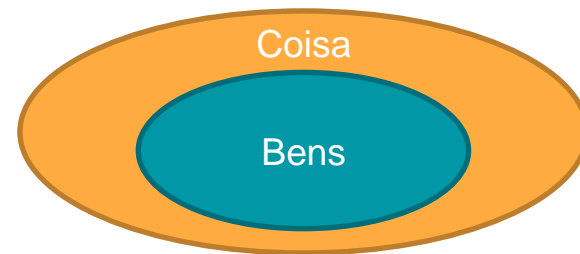
## **DEFINIÇÃO DE COISA:**

Tudo aquilo que existe no universo, com exclusão do homem.

## **DEFINIÇÃO DE BENS:**

*“são aquelas coisas que, sendo úteis aos homens, provocam a sua cupidez e, por conseguinte, são objeto de apropriação privada”*

Silvio Rodrigues



- utilidade, quantidade limitada, valor econômico, interesse.
- Com interesse surge a necessidade de regulamentar as relações jurídicas que envolvam o homem e o bem.

BENS IMÓVEIS (ART. 79 CC)	BENS MÓVEIS (ART. 82 CC)
• Solo	• Suscetíveis de movimento próprio ou por força alheia;
• O que se incorpora no solo	• Sem alteração na substância ou destinação econômica;
• Incorporação natural ou artificial	• Energia;
• Direitos reais e suas ações;	• Direitos reais sobre objetos móveis e suas ações;
• Direito à sucessão	• Direitos pessoais de caráter patrimonial

## **FUNGIBILIDADE (art. 85 CC)**

Bens móveis, substituíveis por outros da mesma quantidade, qualidade e espécie. (definição legal).

## **INFUNGIBILIDADE**

Bens móveis ou imóveis, **NÃO** podem ser substituídos por outros da mesma espécie, quantidade e qualidade. Individualização, personalização.

**Dica:** Considerados em si mesmos e não em relação a outros bens ou ao homem.

## BENS INFUNGÍVEIS E SUA INDIVIDUALIZAÇÃO

### IMÓVEL



MATRÍCULA (REGISTRO IMOBILIÁRIO)

Lei 6.015/1973 (Art. 172)

Livro 2. Registro Geral

Princípios: da unitariedade matricial e territorialidade

Certidão.

## BENS INFUNGÍVEIS E SUA INDIVIDUALIZAÇÃO

### NFT (Token não fungível)



BLOCKCHAIN (SISTEMA DE REGISTRO)  
Livro Razão  
CHAVE CRIPTOGRÁFICA ARMAZENADA  
(HASH DIGITAL).  
Imutabilidade  
Criptoativo

## NEGÓCIO JURÍDICO – TRANSMISSÃO DE DIREITOS

Requisitos de validade (art. 104 CC):

- Agente capaz;
- Objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- Forma prescrita ou não defesa em lei.

Invalidez do Negócio Jurídico (art. 166 CC)

- Quando celebrado por pessoa absolutamente incapaz;
- Objeto ilícito, impossível ou indeterminável;
- Motivo ilícito;
- Não adotar a forma determinada por lei;
- Deixar de adotar solenidade definida em lei;
- Tiver por objetivo fraudar lei imperativa;
- Nulidade declarada pela lei ou vedação legal.

DIREITOS REAIS	DIREITOS PESSOAIS
Relação do sujeito com a coisa (bem)	Relação entre sujeitos
Ex: propriedade, superfície, uso, usufruto, hipoteca (direito real de garantia)	Obrigacional, Negócio jurídico, com sujeito ativo, passivo e a prestação. Ex: Locação
Aderência ao bem;	Extinto o negócio, extingue-se os efeitos;
Direito de sequela. Na propriedade: usar, gozar e dispor;	Transitoriedade, subjetividade;
Forma (art. 108 CC)	Forma Plúrima
Transmissão e aquisição (art. 1227 CC)	Tradição, compromisso particular ou escritura pública.



## **COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

- Compromisso particular (contrato preliminar);
- Contrato de compra e venda (até SM) e Escritura Pública (ato notarial).

## **REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la.

## **AUSÊNCIA DE REGISTRO**

- Direito Pessoal (“contrato de gaveta” ou escritura não registrada).  
Transmissão de posse e não propriedade. Limitação.
- A importância do Registro no Direito Imobiliário.

## A SEPARAÇÃO DO DIREITO PESSOAL DO DIREITO REAL



## A TOKENIZAÇÃO SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

- Vinculação ou desdobramento de um bem na vida real para o mundo virtual

**Utility Token(direito sobre o bem)** ou Security Token (valor mobiliário)

Emissão dos Tokens perante intermediário especializado (plataforma / custódia).

Exemplo:

### NETSPACES GESTAO DIGITAL DE PATRIMONIO E RENDA LTDA

Empresa que opera e torna viável o universo da propriedade digital, titulando a tecnologia e propriedade intelectual a ela relativas, sendo controladora da operação da plataforma e de todo o arranjo para seu funcionamento.

## Propriedade Digital x Propriedade Imobiliária

Propriedade Digital é a nomenclatura adotada pela NETSPACES – Direito Pessoal.

Propriedade Imobiliária – Direito Real (Art. 1225, I do Código Civil)

Forma: Smart Contracts x Escritura Pública ou Instrumento Particular. (art. 108 CC)

\  
Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

## OPERACIONALIZAÇÃO DA TOKENIZAÇÃO

(material retirado do regulamento da propriedade digital NETSPACES)

### DIGITALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE



## NA PRÁTICA

- **Relação obrigacional por *smart contract***
- **Operacionalização para transferência imobiliária no cartório:  
ANOREG RS – consulta Corregedoria:**

### Consulta:

- Lavratura de escrituras públicas e registro de permutas envolvendo um sistema paralelo;
- Limitação da matéria com afastamento de questões colaterais.

## Provimento 038/2021 CGJ RS

**Art. 1º** - Os Tabeliães de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos mediante as seguintes condições cumulativas:

I - **declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor;**

II - **declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logoapós, como conclusão do negócio jurídico representado no ato;**

IV - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;

IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

## **Provimento 038/2021 CGJ RS**

**Art. 2º** - Os Registradores de Imóveis, na qualificação de títulos referentes a transações de imóveis por tokens/criptoativos, observarão a presença das exigências do art. 1º, e, caso atendidas, transcreverão expressamente no ato as cláusulas relativas aos incisos I e II.

**Art. 3º** - Todos os atos notariais e registrais realizados na forma deste provimento deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, na forma do Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

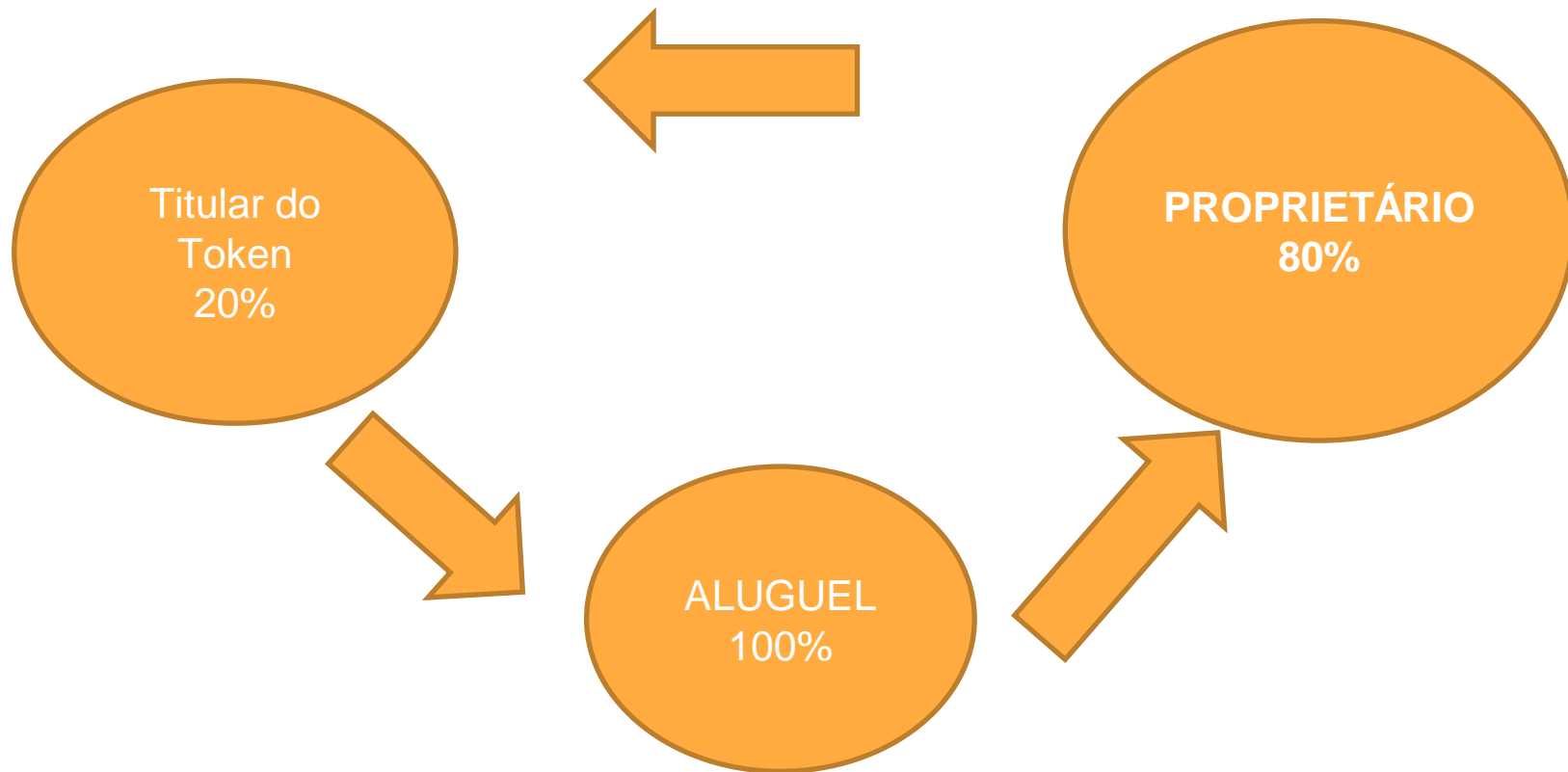
**Art. 4º** - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.



## NA PRÁTICA

- Moradia – transferência do uso com *cashback do percentual (aluguel)*;
- Fracionamento dos tokens possibilitando aquisição parcial
- Inicialmente o contrato não permite coproprietários;
- Investimento com recebimento de percentual equivalente ao token em caso de alienação do imóvel ou do próprio token. (necessária regulamentação CVM)
- aquisição total dos tokens no tempo.
- Locação ou alienação à terceiros;
- Riscos (falência, penhoras, direitos reais, perda do objeto, lavagem de dinheiro);
- Transferência dos Tokens (ausência de impostos imobiliários e da forma prescrita em lei);
- Token como bem móvel – transmissão por tradição;
- Confiança x Segurança Jurídica

## EXEMPLO – LOCAÇÃO COM CASHBACK



## Fracionamento, “condomínio civil”, Imobilização?

- Possibilidade de transformar um imóvel em diversos tokens;
- Possibilidade de alienar tokens para diversas pessoas;
- A propriedade de todos os tokens com uma só pessoa pode permitir nova permuta, em uma espécie de “cláusula de retrovenda” Retomada da propriedade pela confusão.

cinco), em 8/4/2021.-

**ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Nos termos do requerimento datado de 31 de março de 2021, instruído com prova hábil, fica constando que a proprietária no R-4 desta matrícula, KOSTAS ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL EIRELI, alterou sua denominação social para **66 GESTÃO PATRIMONIAL LTDA**, com sede na Avenida Carlos Gomes nº 75, sala 303, Auxiliadora, nesta Capital.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **929.748**, em 8/4/2021.-

Porto Alegre, 13 de abril de 2021.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a) 

**EMOLUMENTOS** - R\$86,60. Selo de Fiscalização 0469.00.2100001.47378 - IW

**R-6/167.575**(R-seis/cento e sessenta e sete mil e quinhentos e setenta e cinco), em 18/5/2021.-

**TÍTULO** - Permuta -

**TRANSMITENTE** - 66 GESTÃO PATRIMONIAL LTDA, já qualificada.-

**ADQUIRENTE** - **NETSPACES PROPRIEDADES DIGITAIS LTDA.**, com sede na Avenida Carlos Gomes nº 75, Sala 303, nesta Capital, com CNPJ/MF sob número 41.280.919/0001-63.-

**FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública lavrada em 10 de maio de 2021, no 9º Tabelionato de Notas desta Capital e termo de aditamento lavrado em 17 de maio de 2021, no mesmo Tabelionato de Notas, arquivados digitalmente neste Ofício.-

**IMÓVEL** - O constante desta matrícula.-

**VALOR** - Adquirido por **R\$110.000,00** (cento e dez mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$110.000,00** (cento e dez mil reais), conforme guia número 009.2021.01916.0, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda, em



29/4/2021.-

**CONDIÇÕES** - As constantes da escritura.-

**OBSERVAÇÕES** - Permutado por 1 (UM) TOKEN, denominado "netspaces - Andradas 1234/1624", símbolo/ticker "NETS0001A", registrado na blockchain da Ethereum, rede principal (main network), endereço do smart contract "0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae", podendo ser consultado na blockchain através do link <https://etherscan.io/address/0xb0b1c05300ee59dc091d637ace99f83dce0ed0ae> ou pelo link netspaces <https://andradas-1234-1624.propriedade.digital>, Hash da transação de transferência 0xdc9bd1772b0cd05106fd65d3abeea78b69e3b95cd18713c70ef27519d06f5595, pelo bloco nº 12388932, inserido em blockchain, enviado ao endereço 0xf12d7b2896895ec26bf4b235e417a305ca7344e8, tendo sido atribuído pelos permutantes o valor de **R\$2.776,00** (dois mil, setecentos e setenta e seis reais e oito centavos).-

**EMISSÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **931.277**, em 12/5/2021, representado em 18/5/2021.-

Porto Alegre, 18 de maio de 2021.-

Registrador/Substituto(a)/Escritor Autorizado(a)

**EMOLUMENTOS** - R\$616,80. Selo de Fiscalização 0469.00.2100001.64405 - nr

## TIPOS DE NEGÓCIO JURÍDICO

- INVESTIMENTO E CIRCULAÇÃO;
- SUBSTITUIÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO pelo FINANCIAMENTO DIRETO COM O PROPRIETÁRIO (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA OU LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA).
- NOVAS MODALIDADES/ROUPAGEM DE NEGÓCIOS COMO A LOCAÇÃO.

## Imovelweb anuncia oferta dos primeiros imóveis digitalizados do Brasil em parceria com a netspaces

<https://imobireport.com.br/imovelweb-anuncia-oferta-dos-primeiros-imoveis-digitalizados-do-brasil-em-parceria-com-a-netspaces/>



Conteúdos ▾ Produtos 🔍 Imobi Report Entrar Assinar

Inovação

### Imovelweb anuncia oferta dos primeiros imóveis digitalizados do Brasil em parceria com a netspaces

Atualizado 20 de outubro de 2021

Autor: Imobi Report Compartilhar: WhatsApp Facebook LinkedIn Twitter

Assine a newsletter 100% gratuita

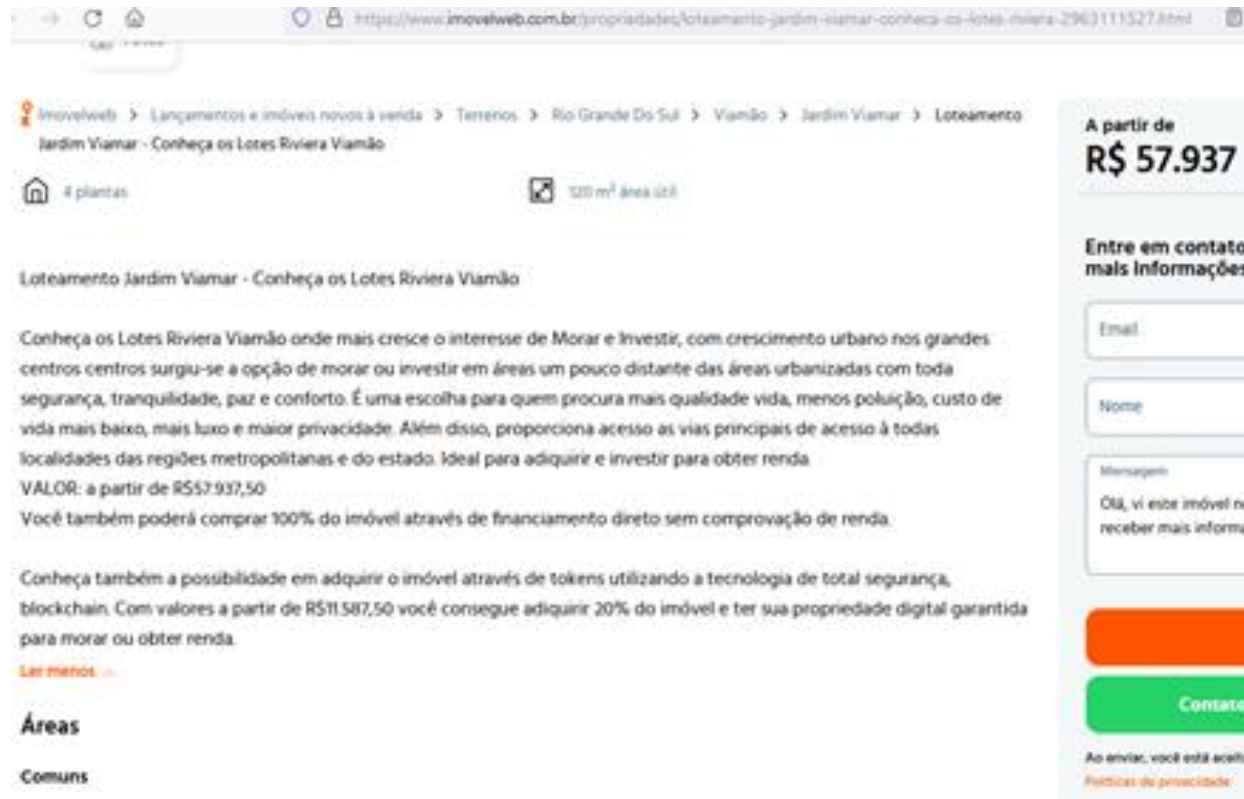
Seu nome

Seu melhor e-mail

Cadastrar

Você deve conhecer alguém que deseja muito comprar um imóvel. Tem uma parcela do

## MERCADO / LOTEAMENTO



Imovelweb > Lançamentos e imóveis novos à venda > Terrenos > Rio Grande Do Sul > Viamão > Jardim Viamar > Loteamento Jardim Viamar - Conheça os Lotes Riviera Viamão

4 plantas 120 m<sup>2</sup> área útil

### Loteamento Jardim Viamar - Conheça os Lotes Riviera Viamão

Conheça os Lotes Riviera Viamão onde mais cresce o interesse de Morar e Investir, com crescimento urbano nos grandes centros surgiu-se a opção de morar ou investir em áreas um pouco distante das áreas urbanizadas com toda segurança, tranquilidade, paz e conforto. É uma escolha para quem procura mais qualidade vida, menos poluição, custo de vida mais baixo, mais luxo e maior privacidade. Além disso, proporciona acesso as vias principais de acesso à todas localidades das regiões metropolitanas e do estado. Ideal para adquirir e investir para obter renda.

VALOR: a partir de R\$57.937,50

Você também poderá comprar 100% do imóvel através de financiamento direto sem comprovação de renda.

Conheça também a possibilidade em adquirir o imóvel através de tokens utilizando a tecnologia de total segurança, blockchain. Com valores a partir de R\$11.587,50 você consegue adquirir 20% do imóvel e ter sua propriedade digital garantida para morar ou obter renda.

[Ler mais ...](#)

### Áreas

### Comuns

A partir de **R\$ 57.937**

Entre em contato mais informações

Email

Nome

Mensagem

Olá, vi este imóvel no receber mais informa

**Contato**

Ao enviar, você está aceitando [Políticas de privacidade](#).



## MERCADO / CONDOMÍNIOS



Imóvelweb > Lançamentos e imóveis novos à venda > Apartamentos > Rio Grande Do Sul > Porto Alegre > Humaitá > Apartamento Humaitá - Condomínio Alta Vista

2 plantas 47 a 65 m² área útil

2 quartos 1 Banheiros

Apartamento Humaitá, com 2 quartos. Mude Já!

Conheça o Condomínio Alta Vista - Imóvel para Morar e Investir, conheça a propriedade digital através da Netspaces. O Condomínio Alta Vista apresenta o apto que permite você estar conectado com a área central de Porto Alegre. O empreendimento conta áreas sociais, com espaço gourmet e multiuso, piscina e muito mais. Tenha um estilo de vida único aproveitando todas as comodidades do empreendimento.

Você também poderá comprar 100% do imóvel através de financiamento direto sem comprovação de renda.

Conheça também a possibilidade em adquirir o imóvel através de tokens utilizando a tecnologia de total segurança, blockchain. Com valores a partir de R\$ 67.200,00 você consegue adquirir 20% do imóvel e ter sua propriedade digital garantida para morar ou obter renda.

Ver mais >

A partir de **R\$ 387.431**

Entre em contato com mais informações

Email

Nome

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Im e gostaria de receber mais informações

Contato por



<https://habitability.com.br/brasileira-financia-casa-de-r-130-mil-com-nft/>

**Brasileira financia casa de R\$ 130 mil com NFT**  
**Diarista anexou a propriedade a um token não fungível (NFT) e conseguiu crédito imobiliário.**

24 de maio de 2022

## **METAVERSO / MUNDO DIGITAL**

- Utilização sem qualquer vínculo imobiliário com o mundo real;
- Espelhamento; Negócios.

### **Plataformas**

- Decentraland, The Sandbox, CryptoVoxels e Somnium Space

### **Aquisição**

- Direito pessoal, *smart contract*, *criptoativo (forma de pagamento)*

### **Regramento**

- Objeto lícito?
- Foro de discussão?
- Normas de direito privado?
- Fronteiras internacionais?

## MERCADO

- Compra e venda com finalidade de lucro;
- Lojas;
- Serviços (consultivos);
- Especulativo;
- Substituição das compras via site pelo “shopping virtual”;
- Locação de espaço para eventos.
- Contratos pessoais nos negócios “imobiliários” e sua exequibilidade.
- Impossibilidade de ações possessórias e reivindicatórias;

A propriedade imobiliária no mundo real (privado/público) Controle sobre o fim social, desapropriação;

A propriedade no mundo virtual (ambiente privado), sem controle estatal.

## REGISTRO IMOBILIÁRIO

- Imóvel mundo físico o registro é um serviço público, prestado por um particular de forma delegada. (Concurso)

CF: Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Lei 8935/94: Art. 1º Serviços notariais e de registro **são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.**

Sistema registral – organização em livros, divisão por circunscrição imobiliária (territorialidade). Atos de registro e averbação. Publicidade. Matrícula (organização, certidão)

Fé Pública do Registrador = Confiança.

## REGISTRO NO METAVERSO

Blockchain: Uma espécie de livro-razão distribuído. Pode ter natureza privada ou pública com possibilidade de verificação por qualquer usuário.

Criptografia eliminando a necessidade do garantidor da confiança.  
(terceiros)

Substituição do homem, por um sistema confiável.

Chave privada código Hash.

Imutabilidade do registro.

Descentralização dos mundos e territórios.



## CONCLUSÃO

Simplificação, desburocratização contra regulamentação, Estado, controle, arrecadação e segurança jurídica.

### **Definição Jurídica e Sociológica de Estado:**

**“Um povo, dentro de um determinado território, com legislação própria e dotado de soberania”**

A transferência de imóvel, entenda-se a fração como espaço físico de terreno, envolve questões econômicas, habitacionais, urbanísticas e precisa, de certa forma, do controle legal que não pode ser confundido com burocratização.

A grande questão será como equacionar essa tendência pela simplificação, com a segurança exigida na transferência de direitos reais.

OBRIGADO.

Luis Fábio Mandina Pereira – OAB/SP 247.360

Presidente da Comissão de Direito Imobiliário OAB Jabaquara/Saúde

Membro da Comissão de Locação IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário

Associado AD NOTARE – Academia Nacional de Direito Notarial e Registral

Especialista em Direito Imobiliário com ênfase em Direito Notarial e Registral pela ESA OAB/SP

<https://www.linkedin.com/in/luis-fabio-mandina-pereira-3bb83033/>



@mandina\_pereira